Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties

J. de B.

Directoraat-Generaal
Bestuur en Wonen
Directie Woningmarkt

Contactpersoon
Kenmerk
2016-0000439125

Uw kenmerk

Datum 24 augustus 2016
Betreft uw brief over huurprijzen monumentenwoningen

Geachte mevrouw De B.,

U heeft op 23 mei jl. een mail gestuurd met een aantal vragen aan de griffier van de algemene Kamercommissie voor Wonen en Rijksdienst, de heer Van der Leeden. Uw vragen hebben betrekking op de puntenwaardering voor monumenten in het woningwaarderingsstelsel (WWS). Aangezien het huurprijsbeleid onder mijn verantwoordelijkheid ressorteert, heeft de heer Van Leeden mij gevraagd uw brief te beantwoorden.

In uw eerste vraag wilt u weten waarom er op basis van het WWS zowel punten voor monumenten als voor de WOZ-waarde kunnen worden toegekend. De reden voor de verschillende puntenwaarderingen is dat deze andere aspecten van een woning waarderen. In het geval van de puntenwaardering op basis van de WOZ-waarde gaat het met name om de aspecten woonomgeving en woonvorm. Deze aspecten werden overigens voor de invoering van de waardering op basis van WOZ-waarde ook al gewaardeerd in het WWS, alleen toen op basis van andere kwaliteitskenmerken. Nadeel hiervan was dat deze waardering geen rekening hield met de locatie, terwijl dit in de praktijk een van de belangrijkste aspecten blijkt te zijn voor woonconsumenten bij de keuze voor een woning. De WOZ-waarde geeft een veel betere afspiegeling van de waardering van woonconsumenten voor een bepaalde locatie.
De punten die kunnen worden gegeven in verband met de monumentale status hebben als achtergrond de bijzondere kwaliteit van de betreffende woningen en de hogere kosten die verhuurders van deze woningen doorgaans hebben om de monumentale waarde in stand te houden. Deze toeslag geldt overigens alleen voor panden die geregistreerd zijn als rijksmonument, gemeentelijke monumenten vallen niet onder de regeling.

U vraagt verder hoe het kan dat de monumententoeslag geldt als een woning van binnen geen monument is; u geeft aan dat uw verhuurder daardoor geen extra kosten heeft.
Het feit, dat de binnenzijde van uw woning geen monumentaal karakter heeft, kan er echter nog steeds toe leiden dat er extra onderhoudskosten verbonden zijn aan uw woning. Deze extra onderhoudskosten kunnen verbonden zijn aan diverse

specifieke gevelelementen die uw verhuurder in stand moet houden, zoals specifieke raampartijen, en gevelankers. Daarnaast kan het monumentaal karakter van de gevel leiden tot beperktere en daardoor duurdere bouwkundige uitvoeringsmogelijkheden om een pand geschikt te maken als woning die voldoet aan de huidige eisen. Er is gekozen voor een generieke toeslag, omdat in de praktijk de verschillen die zich tussen monumentale gebouwen kunnen voordoen groot zijn. Het recht doen aan deze verschillen zou tot ingewikkelde regelgeving en handhavingsproblemen leiden. Een andere overweging is geweest dat monumentale woningen doorgaans een zodanige bijzondere kwaliteit hebben, dat het gerechtvaardigd is dat verhuurders de mogelijkheid hebben om deze woningen in het geliberaliseerde prijssegment te verhuren. Dit heeft, naast het kostenaspect, de hoogte van de toeslag mede bepaald.

Ten slotte vraagt u waarom de hoogte van de monumententoeslag uniform is terwijl woningen in grootte verschillen. De reden hiervoor is dat de monumententoeslag uitsluitend de monumentale waarde van een pand waardeert, niet de grootte. In het WWS is er een ander onderdeel dat de grootte van een woning waardeert, namelijk het onderdeel oppervlakte.

Volledigheidshalve wijs ik u erop dat, indien u van mening bent dat de puntentelling voor uw woning door de verhuurder niet correct is opgesteld, u de mogelijkheid heeft deze middels een procedure bij de huurcommissie te laten toetsen.

Hoogachtend,

De minister voor Wonen en Rijksdienst,

drs. S.A. Blok